LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Windsor

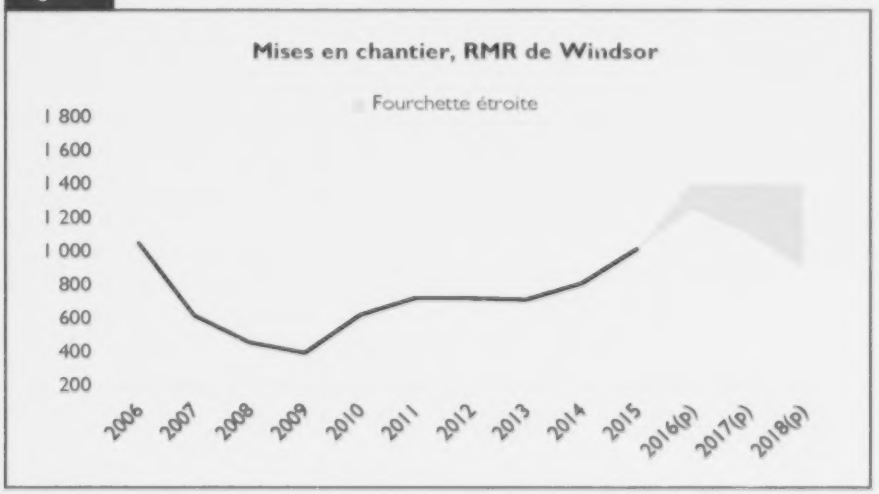
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Le nombre de mises en chantier d'habitations sera de 1 100 à 1 400 en 2017 et diminuera en 2018.
- Les ventes MLS® oscilleront entre 6 550 et 6 950 en 2017, puis baisseront légèrement en 2018.
- Le prix moyen MLS®[2] se situera entre 235 000 $ et 245 000 $ en 2017, puis augmentera un peu moins en 2018.
- Dans les immeubles d'appartements comptant au moins trois unités, le taux d'inoccupation s'établira à 3,3 % en 2017 et rester stable l'année suivante.

Figure 1



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) = prévision de la SCHL

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : le nombre de mises en chantier d'habitations demeurera élevé en 2017
3 Marché de la revente : les ventes MLS® poursuivront leur légère baisse en 2017
4 Hausse un peu moins forte du prix MLS® moyen en 2017
5 Marché de la revente : le taux d'inoccupation diminuera en 2017
6 Tendances économiques : la croissance de l'emploi sera modérée en 2017
6 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
11 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : le nombre de mises en chantier d'habitations demeurera élevé en 2017

Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier d'habitations baissera dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor pendant le reste de l'année et se situera entre 1 250 et 1 400 à la fin de 2016. Ce recul est attribuable à un léger ralentissement des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs (principalement des jumelés et des maisons en rangée). Tous les grands ensembles de logements collectifs dont la construction devait débuter cette année ont déjà été mis en chantier. Par conséquent, de 375 à 475 logements collectifs seront mis en chantier cette année. En 2016, de 850 à 925 maisons individuelles devraient être mises en chantier. Le nombre de maisons individuelles achevées et invendues était élevé au deuxième trimestre, ce qui a incité les constructeurs à réduire un peu les mises en chantier d'habitations de ce type au cours des mois suivants. En raison de la persistance de stocks importants durant le reste de l'année, attribuable à un léger repli de la demande de logements, les constructeurs bâtiront moins de maisons individuelles.

Figure 2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) = prévision de la SCHL

Pour la première fois depuis 2006, plus de 300 maisons individuelles seront commencées dans la ville de Windsor en 2016. La plus forte progression des mises en chantier de maisons individuelles entre 2015 et 2016 sera enregistrée dans le comté de Lakeshore, où le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées reste inférieur à 400 000 $.

En 2017, de 1 100 à 1 400 habitations seront commencées à Windsor. Les ménages de Windsor seront un peu moins nombreux à pouvoir obtenir un prêt hypothécaire pour l'achat d'une maison individuelle neuve en 2017, car les prix augmenteront et les taux hypothécaires commenceront à remonter légèrement. Le nombre de maisons individuelles achevées et invendues demeurera suffisamment élevé pour exercer des pressions à la baisse sur les mises en chantier d'habitations de ce type. Malgré une réduction négligeable de la demande, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles (de 750 à 900) restera élevé en regard des totaux annuels des dix dernières années. Davantage de personnes déménageront à Windsor en provenance d'autres régions de l'Ontario, notamment de la RMR de Toronto, et achèteront une maison individuelle, ce qui évitera un plus grand ralentissement des mises en chantier de maisons individuelles. Le petit nombre de maisons individuelles existantes mises en vente et le haut niveau d'emploi contribueront aussi au maintien d'un nombre élevé de mises en chantier pour cette catégorie d'habitations.

Note aux lecteurs

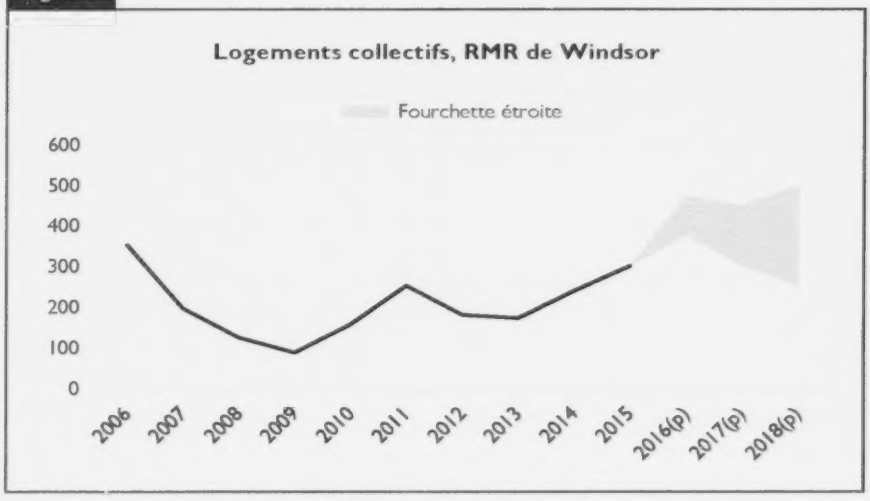
En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

L'année prochaine, les constructeurs couleront les fondations de 300 à 450 logements collectifs à Windsor. La croissance accrue de la population âgée à Windsor exercera des pressions à la hausse sur les mises en chantier de logements collectifs, car la plupart des ensembles de logements collectifs bâtis à Windsor sont destinés à ce groupe d'âge. Les appartements continueront de représenter une petite partie des logements situés dans des immeubles collectifs mis en chantier à Windsor. En 2016, la réduction du nombre de logements locatifs inoccupés exercera de légères pressions à la hausse sur les mises en chantier d'unités locatives, qui ont été plutôt stagnantes depuis 2011. L'augmentation des charges de remboursement hypothécaire prévue en 2017 n'aura guère d'incidence sur la demande de maisons en rangée et de jumelés neufs parce que ces habitations resteront abordables pour une grande partie des ménages de Windsor. Des stocks plutôt dégarnis de maisons en rangée achevées et invendues ouvriront la voie à une certaine progression des mises en chantier d'habitations de ce type, alors qu'un nombre élevé de jumelés achevés et invendus pèsera sur les mises en chantier pour cette catégorie de logements.

En 2018, de 900 à 1 400 habitations seront commencées à Windsor, et le nombre de maisons individuelles diminuera plus que celui de logements collectifs. Les fondations de 650 à 900 maisons individuelles seront coulées en 2018. Les charges de remboursement hypothécaire continueront d'augmenter tout au long de l'année 2018 par suite de la hausse des prix et de la lente remontée des taux hypothécaires, ce qui se traduira par une baisse de la demande de maisons individuelles

Figure 3



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) = prévision de la SCHL

neuves. Les stocks de maisons individuelles achevées et invendues resteront relativement importants par suite du recul de la demande, ce qui empêchera les constructeurs de bâtir davantage de maisons individuelles. En 2018, les constructeurs couleront les fondations de 250 à 500 logements collectifs. Les charges de remboursement hypothécaire auront moins d'incidence sur la demande de maisons en rangée et de jumelés neufs. En 2017, la réduction du nombre de logements locatifs inoccupés continuera également d'exercer de légères pressions à la hausse sur les mises en chantier d'unités locatives.

Marché de la revente : les ventes MLS® poursuivront leur légère baisse en 2017

Puisque les ventes d'habitations existantes continueront de ralentir quelque peu pendant le reste de l'année, le nombre de transactions conclues par l'entremise de MLS® diminuera et se situera entre 6 800 et 7 000 en 2016. Les ventes MLS® reculent depuis le premier trimestre de 2016 parce que le temps exceptionnellement chaud pour la saison a poussé certains ménages à acheter une habitation existante plus tôt dans l'année que d'habitude. La demande comprimée pendant les années durant lesquelles la situation de l'emploi s'est dégradée, soit de 2009 à 2011, s'était fortement accrue au début de 2016, ce qui a également contribué à la réduction des ventes MLS® depuis le premier trimestre. Les ventes MLS® ont progressé de près de 20 % en 2015, et leur nombre dépassait les niveaux antérieurs à la récession parce que la situation de l'emploi était revenue à ce qu'elle était avant la récession.

Les ventes MLS® continueront de diminuer légèrement en 2017 et se situeront entre 6 550 et 6 950. Une forte majoration des charges de remboursement hypothécaire fera subir aux ventes d'habitations existantes des pressions à la baisse plus lourdes que les pressions à la hausse engendrées par l'augmentation

de l'afflux migratoire en provenance de la RMR de Toronto et par la modeste croissance de l'emploi. La lente remontée des taux hypothécaires et l'escalade des prix des habitations entraîneront une importante majoration des charges de remboursement hypothécaire l'année prochaine. Le revenu moyen des ménages de Windsor s'accroîtra beaucoup moins que les charges de remboursement hypothécaire, ce qui se traduira par une légère réduction du nombre des ménages de Windsor susceptibles d'obtenir un prêt hypothécaire compte tenu du prix MLS® moyen. Davantage de ménages quitteront la RMR de Toronto pour celle de Windsor afin d'acheter une habitation, car l'écart de prix se creusera un peu plus entre les deux régions. L'année prochaine, le prix MLS® moyen des habitations situées à Toronto équivaudra à plus du triple de celles de Windsor, qui deviendra donc une destination attrayante pour les retraités de la RMR de Toronto désireux de vendre leur habitation et de déménager.

Le volume des ventes MLS® continuera de tendre légèrement à la baisse en 2018, tout en demeurant élevé (entre 6 300 et 6 900 transactions). Moins de ménages seront en mesure d'obtenir un prêt hypothécaire pour l'achat d'une habitation de prix moyen parce que le revenu nécessaire[3] augmentera encore plus que le revenu moyen des ménages de Windsor. Le nombre de personnes travaillant à Windsor s'accroîtra modérément en 2018, et le profond écart entre le prix des habitations dans la RMR de Toronto et dans celle de Windsor fera que les ventes MLS® resteront élevées.

Figure 4

Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL

Figure 5

Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL

Hausse un peu moins forte du prix MLS® moyen en 2017

Selon les prévisions, le prix MLS® moyen montera un peu moins pendant le reste de l'année, car les ventes MLS® ralentiront quelque peu et le nombre de nouvelles inscriptions continuera d'augmenter légèrement. Par conséquent, à la fin de 2016, le prix MLS® moyen se situera entre 220 000 $ et 223 000 $. Dans la

[3] Le revenu nécessaire est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux de référence des prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

RMR de Windsor, la hausse des prix sera nettement caractéristique d'un marché vendeur.

En 2017, le prix MLS® moyen se situera dans la fourchette de 235 000 $ à 245 000 $. Il devrait monter un peu moins, car le nombre de nouvelles inscriptions continuera de s'accroître légèrement, et les ventes MLS® diminueront quelque peu. Malgré l'augmentation minime des nouvelles inscriptions, l'offre d'habitations existantes restera insuffisante. Par conséquent, la hausse des prix dans la RMR de Windsor continuera d'indiquer un marché favorable aux vendeurs en 2017.

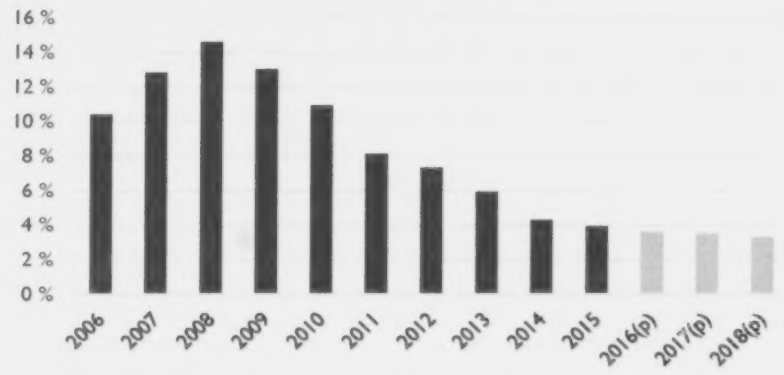
En 2018, le prix MLS® moyen baissera pour se situer entre 245 000 $ et 260 000 $. La progression du prix MLS® moyen devrait être légèrement plus faible en 2018, car les ventes MLS® continueront de ralentir quelque peu, tandis que le nombre de nouvelles inscriptions sera plutôt stable. La majoration des charges de remboursement hypothécaire devrait aussi entraîner une augmentation de la part des ventes MLS® se rapportant à des habitations moins chères, ce qui exercera des pressions à la baisse sur le prix MLS® moyen. La hausse des prix sur le marché de la revente de Windsor sera caractéristique d'un marché équilibré jusqu'à la fin de 2018.

Marché de la revente : le taux d'inoccupation diminuera en 2017

Puisque la hausse du nombre de logements occupés sera supérieure à celle de l'univers locatif, le taux d'inoccupation descendra de 3,9 % en octobre 2015 à 3,5 % en octobre 2016 dans les immeubles d'appartements comptant au moins trois unités. Un nombre accru de personnes venant de l'étranger et d'autres provinces s'installeront à Windsor et loueront un logement. En particulier, les personnes originaires d'autres pays opteront fort probablement pour la location durant leur première année dans une nouvelle région. Peu de logements locatifs seront achevés en 2016. Le loyer moyen des appartements de deux chambres augmentera un peu plus qu'en 2015, parce qu'il y aura moins de logements vacants et que davantage de logements seront reloués à de nouveaux locataires. La législation sur le contrôle des loyers ne s'applique pas lorsqu'il y a changement de locataire. Puisque les locataires seront plus nombreux à quitter le marché locatif pour acheter une habitation, davantage de logements seront loués à de nouveaux locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres montera de 824 $ en 2015 à 855 $ en 2016.

Figure 6

Taux d'inoccupation, RMR de Windsor



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs réalisée à l'automne);
(p) = prévision de la SCHL

Le taux d'inoccupation descendra de 3,5 % en 2016 à 3,3 % en 2017 parce que, encore une fois, l'accroissement des logements occupés sera supérieur à celui des logements faisant partie de l'univers locatif. Comme les immigrants qui s'installeront à Windsor seront moins nombreux qu'en 2016, l'augmentation du nombre de logements occupés sera moins importante. L'année prochaine, davantage de personnes déménageront à Windsor pour travailler à la construction du pont international Gordie Howe et habiteront dans des logements locatifs, ce qui contrebalancera en partie la réduction de la migration internationale. La demande de logements locatifs subira des pressions à la hausse par suite de l'augmentation plus marquée de la population âgée, de la modeste croissance de l'emploi et de la légère diminution du nombre des locataires qui accéderont à la propriété. La hausse des prix et la lente remontée des taux hypothécaires entraîneront une majoration des charges de remboursement hypothécaire, ce qui fera baisser quelque peu le nombre des locataires qui quitteront leur logement pour acheter une habitation. Le nombre de logements locatifs achevés augmentera quelque peu en 2017. Malgré la diminution du nombre de logements vacants, le loyer moyen des appartements de deux chambres progressera à un

rythme similaire à celui de 2016, car moins de logements seront reloués à de nouveaux locataires et, donc, assujettis aux loyers du marché. Le loyer des appartements de deux chambres passera de 855 $ en 2016 à 885 $ en 2017.

Le taux d'inoccupation devrait se stabiliser à 3,3 % en 2018, car le nombre de logements occupés et celui des unités faisant partie de l'univers locatif progresseront à un rythme similaire. Selon les prévisions, le nombre de logements occupés augmentera un peu plus parce que moins de locataires accéderont à la propriété et que la population âgée s'accroîtra davantage. En 2018, l'afflux migratoire générera un nombre semblable de ménages locataires. Les achèvements de logements locatifs devraient être plus nombreux en 2018, car les constructeurs tiendront compte de la baisse du nombre de logements vacants. Puisque moins de locataires enverront un avis de déménagement et qu'un nombre similaire de logements seront vacants, le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait monter un peu moins et s'établir à 885 $ en 2017 et à 905 $ en 2018.

Tendances économiques : la croissance de l'emploi sera modérée en 2017

Au cours de l'horizon prévisionnel, l'emploi favorisera un peu plus la demande de logements. L'embauche massive de travailleurs par Fiat-Chrysler au début de 2016 a entraîné une forte augmentation des emplois. Une croissance plutôt faible de l'emploi est prévue pendant le reste de l'année et au début de 2017. En moyenne, quelque 165 000 résidents de Windsor occuperont un emploi l'année prochaine, comparativement à 163 000 en 2016. Un dollar faible, mais plutôt stable, et une progression des dépenses de consommation aux États-Unis continueront de soutenir l'économie d'exportation de Windsor, ce qui se traduira par une hausse modérée des gains d'emplois dans les secteurs de la fabrication et de l'agriculture. Un nombre élevé de ventes MLS® et de mises en chantier d'habitations au cours de l'horizon prévisionnel continuera de stimuler la création d'emplois dans des secteurs comme la finance, l'immobilier et la construction. Dans le courant de l'année prochaine, la construction du pont international Gordie Howe devrait s'accélérer et donner lieu à une autre brève période de création d'emplois particulièrement forte. En 2018, les gains d'emplois devraient être modérés, après l'embauche massive de travailleurs pour la construction du pont international Gordie Howe. En Ontario, dans le secteur de la fabrication, le nombre moyen d'heures travaillées par semaine était élevé en 2015, ce qui s'est traduit par une hausse des niveaux d'emploi dans ce secteur. Le nombre accru des personnes actuellement employées dans le secteur de la fabrication a fait baisser la moyenne des heures travaillées par semaine à un niveau peu propice à une croissance de l'emploi dans l'avenir. Malgré de modestes gains d'emplois en général, les travailleurs seront plus nombreux à occuper un poste à temps plein, mieux rémunéré, ce qui contribuera au maintien d'une forte demande de logements.

Figure 7

Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active); (p) = prévision de la SCHL

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

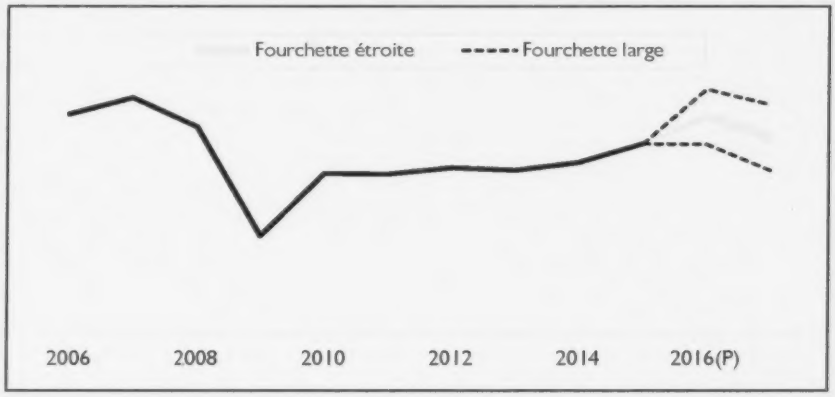
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

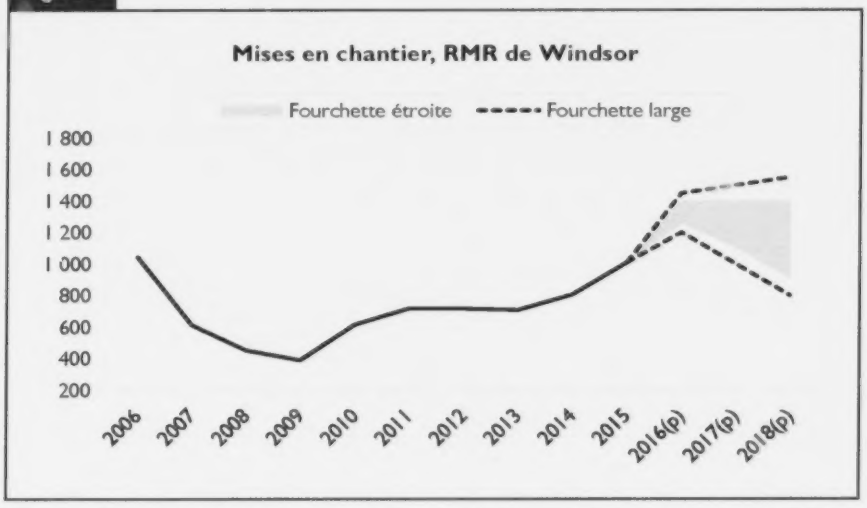
Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	La croissance modérée de l'emploi en 2017 et en 2018 exercera de légères pressions à la hausse sur les mises en chantier.
Migration	En 2017 et en 2018, davantage de ménages quitteront la RMR de Toronto pour s'installer dans celle de Windsor, ce qui exercera des pressions à la hausse sur les mises en chantier.
Marché de la revente	Dans l'ensemble, le marché de la revente ne devrait pas se resserrer en 2017 ou en 2018, et les mises en chantier subiront de légères pressions à la baisse au cours de ces deux années.

Risques associés aux prévisions

La présence d'incertitudes engendre certains risques en ce qui concerne les perspectives de l'économie et du marché de l'habitation de la RMR de Windsor. Cela pourrait élargir l'éventail de résultats possibles par rapport à nos prévisions. Notre évaluation des risques positifs et négatifs confirme qu'il y a plus de risques positifs.

Figure 8



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements); (p) = prévision de la SCHL

Mises en chantier d'habitations

- Si le nombre de logements collectifs commencés est inférieur à nos prévisions en raison du nombre élevé d'habitations achevées et invendues, le nombre total de mises en chantier pourrait se rapprocher de la limite inférieure de la fourchette large.
- Si le marché du travail est plus déprimé que prévu par suite de retards dans la construction du pont international Gordie Howe, d'un arrêt de travail aux usines de moteurs de Ford ou d'une hausse plus forte que prévu du taux de change du dollar canadien par rapport au dollar américain, la demande de logements pourrait être inférieure à nos prévisions. Le total des mises en chantier pourrait alors se situer à la limite inférieure de la fourchette large.
- Si les logements sont plus abordables que prévu parce que les taux hypothécaires demeurent stables au lieu de monter lentement, la demande de logements de propriétaires-occupants pourrait être supérieure à nos prévisions. Le total des mises en chantier pourrait alors atteindre la limite supérieure de la fourchette large.

- Si la croissance démographique est supérieure à nos prévisions parce que l'afflux migratoire vers la RMR de Windsor est plus important que prévu, la demande de logements pourrait dépasser nos prévisions. Le total des mises en chantier pourrait alors se rapprocher de la limite supérieure de la fourchette large.

Ventes MLS®

- Si le marché du travail est plus déprimé que prévu par suite de retards dans la construction du pont international Gordie Howe, d'un arrêt de travail aux usines de moteurs de Ford ou d'une hausse plus forte que prévu du taux de change du dollar canadien par rapport au dollar américain, la demande de logements pourrait être inférieure à nos prévisions. Le volume des ventes MLS® pourrait alors se situer à la limite inférieure de la fourchette large.
- Si les logements sont plus abordables que prévu parce que les taux hypothécaires demeurent stables au lieu de monter lentement, la demande de logements de propriétaires-occupants pourrait être supérieure à nos prévisions. Le volume des ventes MLS® pourrait alors atteindre la limite supérieure de la fourchette large.
- Si la croissance démographique est supérieure à nos prévisions parce que l'afflux migratoire vers la RMR de Windsor est plus important que prévu, la demande de logements pourrait dépasser nos prévisions. Le volume des ventes MLS® pourrait alors se rapprocher de la limite supérieure de la fourchette large.

Figure 9

Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL

Figure 10

Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL

Prix MLS® moyen

- Si le marché du travail est plus déprimé que prévu par suite de retards dans la construction du pont international Gordie Howe, d'un arrêt de travail aux usines de moteurs de Ford ou d'une hausse plus forte que prévu du taux de change entre les dollars canadien et américain, la demande de logements pourrait être inférieure à nos prévisions. Le prix MLS® moyen pourrait alors se situer à la limite inférieure de la fourchette large.

- Si les logements sont plus abordables que prévu parce que les taux hypothécaires demeurent stables au lieu de monter lentement, la demande de logements de propriétaires-occupants pourrait être supérieure à nos prévisions, et les habitations plus chères pourraient constituer une proportion plus importante des transactions sur le marché de l'existant. Le prix MLS® moyen pourrait alors atteindre la limite supérieure de la fourchette large.
- Si la croissance démographique est supérieure à nos prévisions parce que l'afflux migratoire vers la RMR de Windsor est plus important que prévu, la demande de logements pourrait dépasser nos prévisions. Le prix MLS® moyen pourrait alors se rapprocher de la limite supérieure de la fourchette large.

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions RMR de Windsor Automne 2016									
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	535	566	709	850	925	750	900	650	900
Logements collectifs	173	240	301	375	475	300	450	250	500
Tous types de logements confondus	708	806	1 010	1 250	1 400	1 100	1 400	900	1 400
Marché de la revente									
Ventes MLS®	5 341	5 332	6 322	6 800	7 000	6 550	6 950	6 300	6 900
Prix MLS® moyen ($)	179 820	187 283	196 664	220 000	223 000	235 000	245 000	245 000	260 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	5,9	4,3	3,9	3,5	3,3	3,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	788	798	824	855	885	905
Indicateurs économiques						
Population	332 547	334 304	335 787	338 000	340 000	342 000
Nombre annuel d'emplois	154 800	155 200	158 000	163 000	165 000	167 500

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

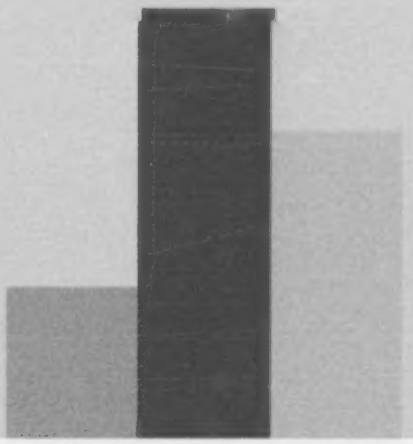
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64337_2016_B02